

mede mogelijk
gemaakt door

provincie
Overijssel

HET OVERSTICHT



TE KIEFTE ARCHITECTEN
tuin en landschap

schipperdouwesarchitectuur

WATERSCHAP
Regge en Dinkel

EUVERMAN TEMMINK
PARTNERS

locatie	Stiftstraat 6 , Weerselo
opdrachtgever	dhr. R.G.A. Berends
onderdeel	transformatieplan
datum	14-01-2011

TRANSFORMATIEPLAN ERVE BERENDS WEERSELO



foto bestaande situatie

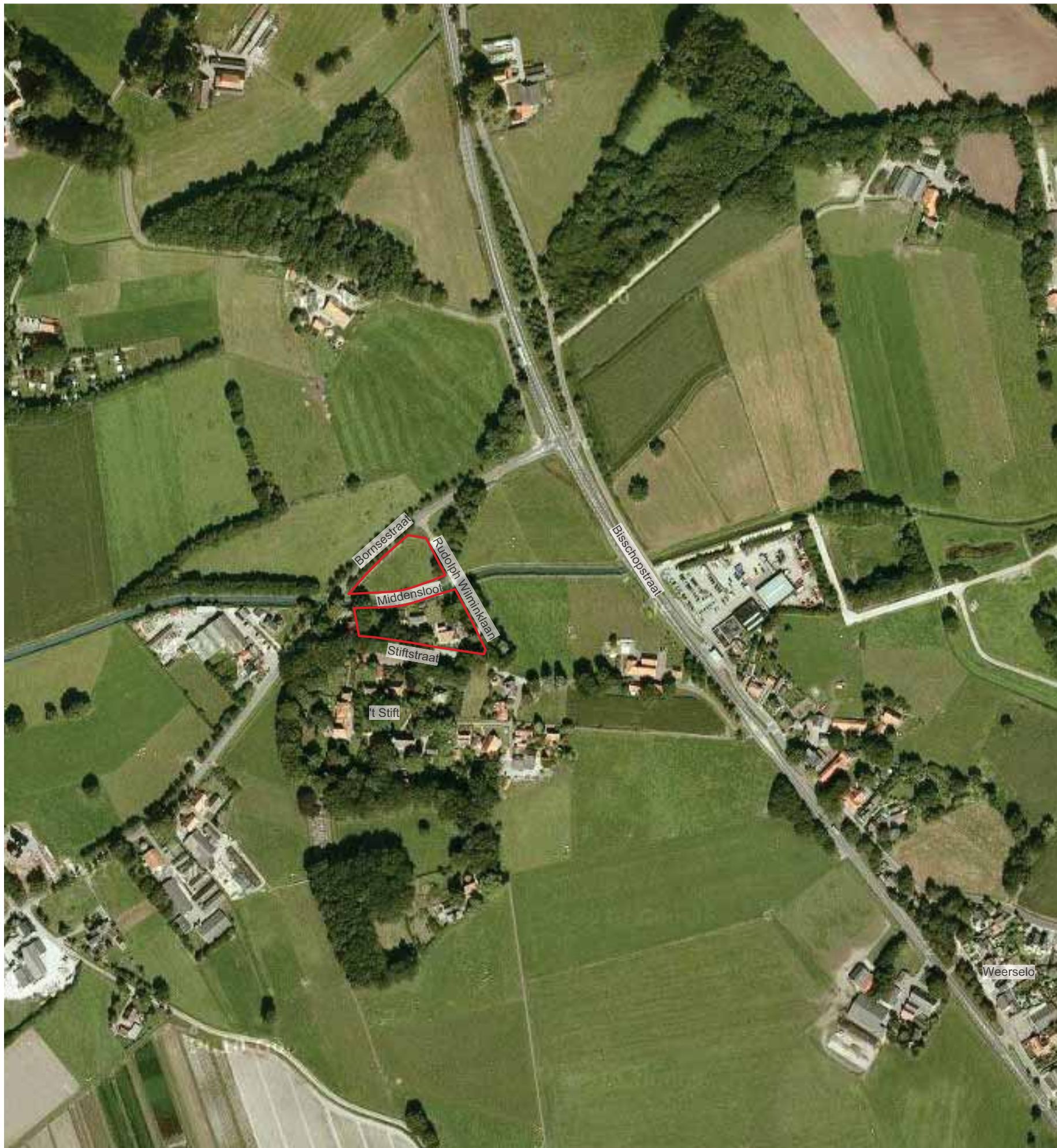
© schipperdouwesarchitectuur bna 14-01-2011

INLEIDING

Dit rapport betreft het verslag van het transformatieplan zoals dat is ontwikkeld in opdracht van de eigenaar; de familie Berends te Weerselo. Het plan is gelegen aan de Stiftstraat no. 6 te Weerselo, alwaar de agrarische bedrijfsactiviteiten reeds zijn gestaakt. Deze zijn verplaatst en er zijn geen plannen om die weer op deze locatie te ontplooien. De voormalige bedrijfsgebouwen verkeren op dit moment in een slechte bouwkundige staat en de kans bestaat dat deze unieke locatie nog meer in verval raakt. Om dat te voorkomen wordt een transformatie ontwikkeld waarin het voornemen bestaat om op de plek van de bestaande bijgebouwen 4 kleinschalige grondgebonden nultredenwoningen met een bijgebouw aan de Stiftstraat te realiseren. Het uitgangspunt hiebij is het Twents Erf. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor senioren uit het buitengebied in de gemeente Dinkelland. Daarnaast zal de bestaande woonboerderij met deel gerenoveerd worden. Deze ontwikkeling wordt ingepast in een op maat ontworpen erfplan. Onderdeel hiervan is tevens het laten meanderen van de aanliggende Middensloot, waarlangs een wandelpad wordt gemaakt voor recreanten. Het plan is ontworpen met behulp van architecten, landschapsarchitecten, het Waterschap en overige adviseurs.

INHOUD

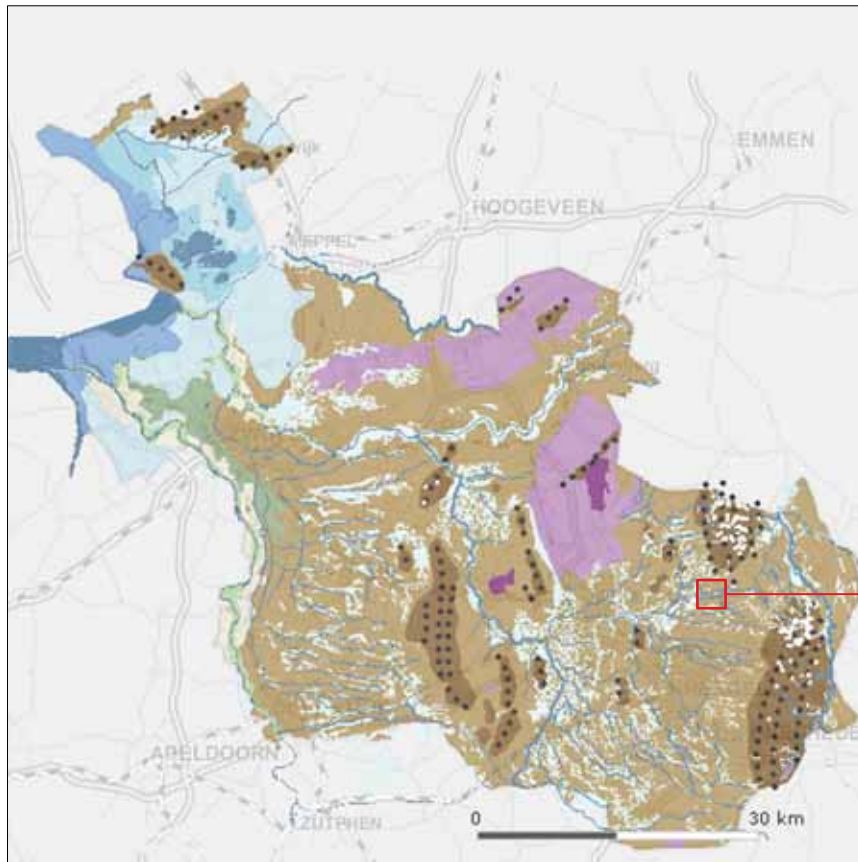
A:	ERFANALYSE BESTAANDE SITUATIE EN OPZET ERFPLAN	2
B:	ARCHITECTUURVERKENNING EN ANALYSE CULTUURHISTORISCHE WAARDE	19
C:	CONCLUSIE EN DOORKIJK	35
bijlage 1:	KOSTENRAMING	



A: ERFANALYSE BESTAANDE SITUATIE EN OPZET ERFPLAN

Het landschappelijk deel van het transformatieplan geeft aan de hand van de lagen van de Omgevingsvisie Overijssel, de historie, de huidige situatie, de ambitie en de plannen voor het erf weer. In de analyse worden de volgende lagen onderscheiden: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Deze laatste laag maakt de andere lagen beleefbaar.

Per laag wordt een typering van het gebied gegeven met een inzoom op het studiegebied (wat is er?) met de bijbehorende ontwikkelingen en ambities (wat speelt er en waar willen we naar toe?). Uit deze analyse volgen de waardevolle elementen en de uitgangspunten voor het erfplan (hoe kan je dat bereiken?) Dit plan wordt verduidelijkt d.m.v. referentiebeelden. Als bijlage is een kostenraming voor herinrichting van het erf toegevoegd. (zie bijlage 1 kostenraming aanleg landschappelijk deel zuidzijde middensloot)



Bron: LOP provincie overijssel



Inzoom op studiegebied

- zandgebieden**
 - stuwwallen
 - dekzandvlakte en ruggen
 - brongebieden (globaal aangeduid)
- beekdalen en natte laagtes**
- veengebieden**
 - laagveengebieden (in cultuur gebracht)
 - laagveen restanten
 - hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
 - hoogveen restanten
- rivierengebieden**
 - rivierengebied - rivier en uiterwaarden
 - oeverwallen
 - komgronden
- voormalig zuiderzeegebied**
 - zeekleigebied en rand

Typering

Het erf ligt in de eenheid dekzandvlakte- en ruggen. Deze dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat beleefbaar te maken. Dit kan bijv. door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Tevens: Ruimte geven aan water ; het vasthouden van water bevorderen, het bevorderen van de biodiversiteit, water gebruiken als ecologische verbindingszone.

Deze ambities zijn ook opgenomen in de plannen van Waterschap Regge en Dinkel voor de Middensloot. Volgens de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft het waterschap de plicht om in ieder geval voor 2027 de inrichting van de Middensloot (onderdeel van het 'waterlichaam' Loolee) zodanig aan te passen dat een goede ecologische situatie wordt bereikt.

Typering

Het erf ligt op de overgang van dekzandrug naar beekdal. Op de overgang van hoog naar laag, open met hogere randen. Hoog zien we zomereik en beuk. Laag zwarte els en hazelaar. Op het erf zijn een aantal waardevolle solitaire bomen aanwezig; eiken, noten, een wilg, acacia en fruitbomen. Voornamelijk streekeigen soorten, tevens staan er een paar niet streekeigen coniferen.

Uitgangspunt voor planvorming

- Middensloot gebruiken als retentiegebied, biodiversiteit wordt hierdoor vergroot.
- Handhaven zo mogelijk versterken streekeigen beplanting.



waardevolle elementen



topografische kaart 1905



Het erf is gelegen aan de toegangsweg naar 't Stift, de Middensloot wordt begeleid door beplanting. Kleinschaligheid door houtwallen.



topografische kaart 1954



Schaalvergroting door verwijderen van houtwallen, opvallend is de boomgaard aan de overzijde van de Middensloot.

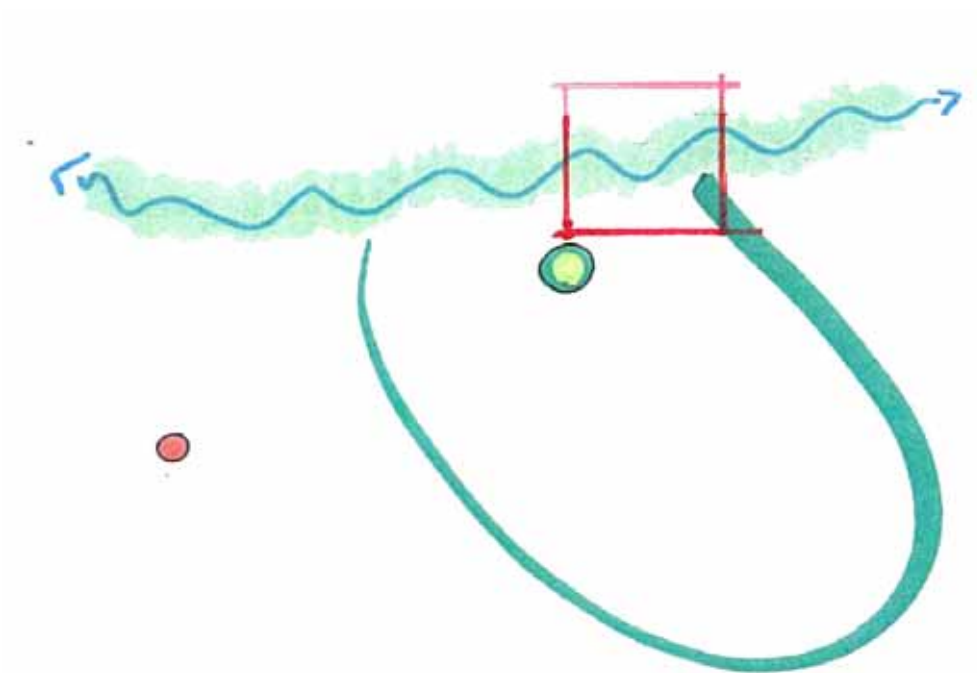


topografische kaart 1995

Bron: www.watwaswaar.nl

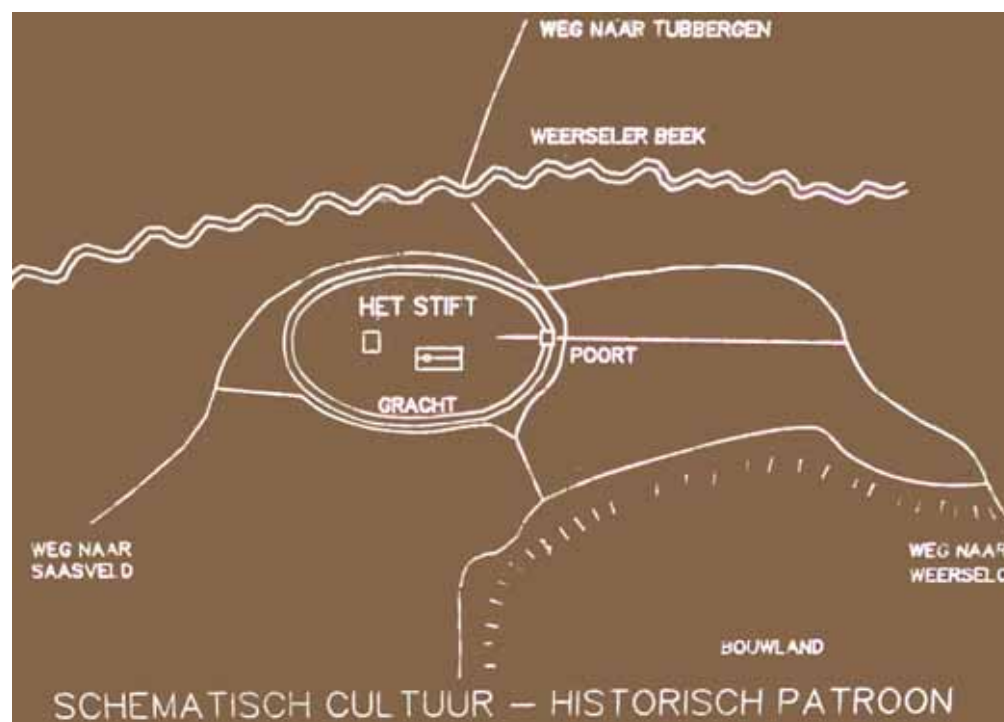


Beekbegeleidende beplanting ten noorden van het erf is verdwenen. De Bornsestraat doorsnijdt de Middensloot en is voorzien van bomen.

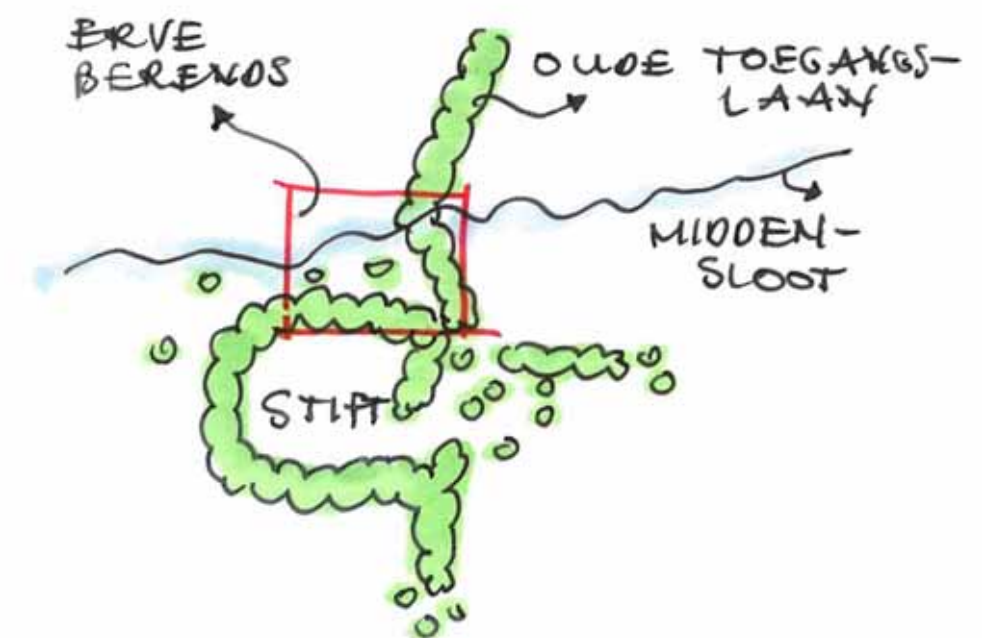


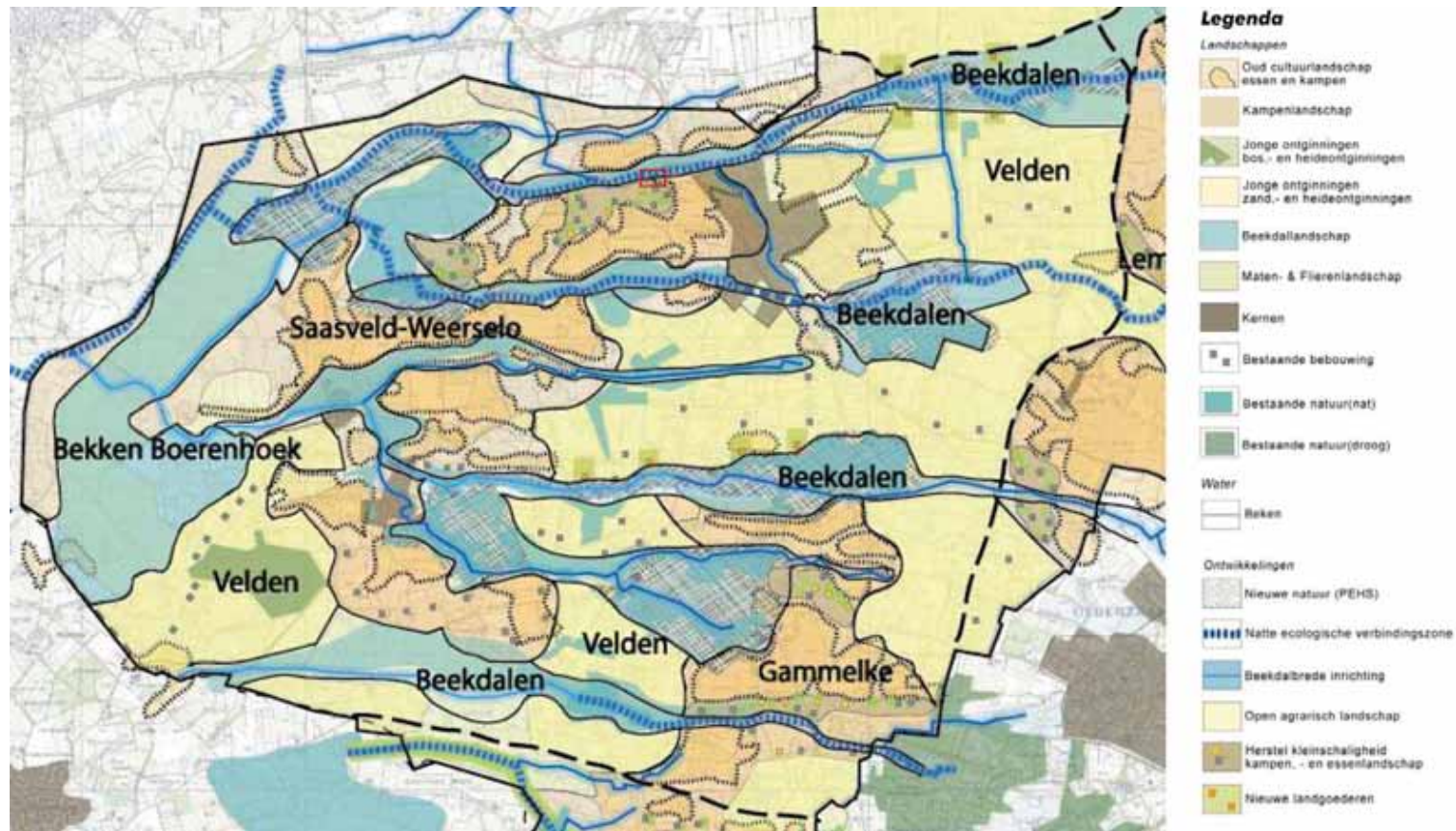
Bron: ontwikkelingsplan 't Stift april 2009

De schets linksboven staat in het ontwikkelingsplan 't Stift (april 2009 Dienst Landelijke gebied i.o.v. gemeente Dinkelland)
Door middel van deze schets wordt het 'concept' van het ontwikkelingsplan 't Stift weergegeven. De essentie van de landschappelijke typering in het ontwikkelingsplan luidt:
"Het Stift als rustige kern, met een open groene ruimte er omheen en afgesloten door een groene rand. De grondgebonden melkveehouderij is een belangrijke economische drager voor dit open en groene landschapsbeeld. Buiten 't Stift vormt de Weerselose markt een recreatieve kern en is het beekdal weer zichtbaar in het landschap. De open ruimte rondom de kern (het eiland) accentueert het eiland en de robuuste groene rand accentueert op zijn beurt weer de open ruimte. Vanuit Weerselo gezien begeleiden de groene randen ook de zichtlijnen richting 't Stift."



Bron: informatiebord 't Stift





Bron: Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland(18-03-2008)
gemeentelijke uitwerking van Noordoost Twente en Twenterand

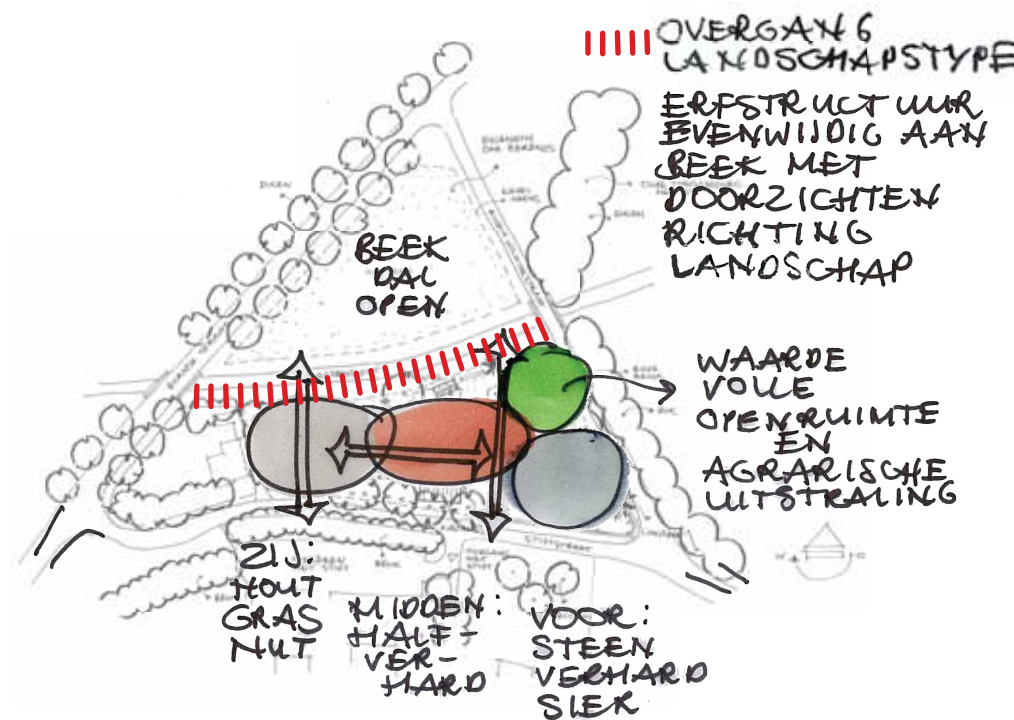
Typering

Het erf ligt in het oude cultuurlandschap van essen en kampen. Het landschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, lager gelegen maten en fliegergronden (beekdalen) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide bebouwing). Het is een contrastrijk landschap met veel variatie op korte afstand. Open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes en veel houtwallen.

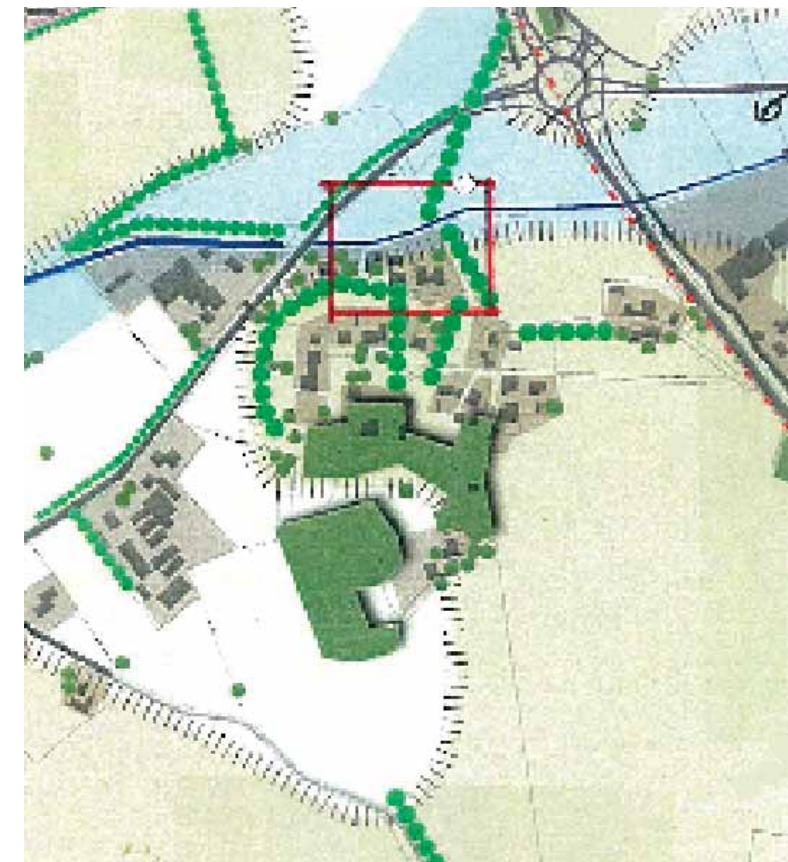
Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende landschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap; de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Ambitie is tevens het versterken van de landschapswaarden; zoals behoud van karakteristieke steilranden, houtsingels- en wallen rond essen en kampen en erfbeplantingen. Hierbij moeten de langgerekte vormen van de dekzandruggen worden versterkt, met opgaande beplantingen op de overgang van hoog naar laag op de rand van de dekzandruggen naar het beekdal (beekdalrandbeplanting) Ambitie voor erven op de overgang van hoog naar laag is ze deel uit te laten maken van een besloten beekdalrandbeplanting.

Inzoom op studiegebied



waardevolle elementen



Bron: Ontwikkelingsplan 't Stift, Inrichtingsplan

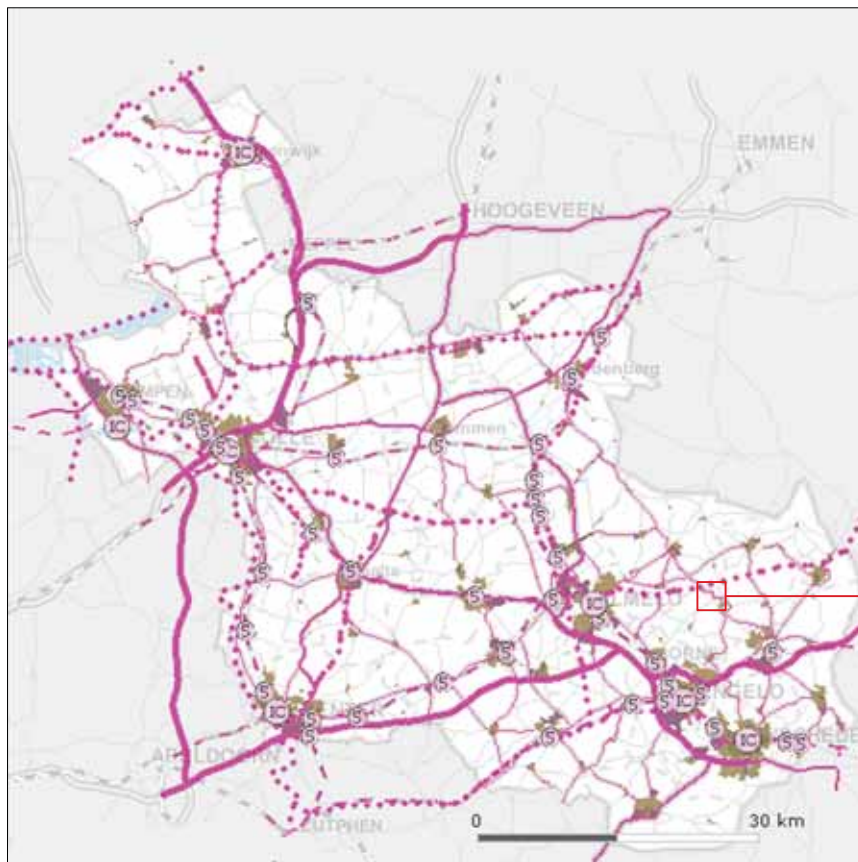
Typering

Het erf ligt op de overgang van esgrond naar beekdal, op de overgang van hoog naar laag en grenst aan het cultuurhistorisch waardevolle Stift. Het erf was geen eigendom van het Stift, er waren wel morele verplichtingen, zoals het luiden van de kerkklok bij een begrafenis of bruiloft. De fam. Berends woonde van oudsher op het Stift. Eerst in het weiland bij de smederij, de bijnaam van dhr. Berends getuigt hier nog van, deze luidt 'Poort'n Smid'. Na een brand is de familie op de locatie aan de Stiftstraat gaan wonen en runde hier een boerenbedrijf. De te bewerken gronden lagen als vanouds verspreid, dit was nadelig voor de bedrijfsvoering. De fam. Berends verhuisde naar grond gelegen in de heideontginningen en runt daar nu een melkveehouderij. Kenmerkend voor het erf aan de Stiftstraat zijn de vele verschillende opstallen. In de loop der tijd gebouwd. Functionaliteit was daarbij altijd een belangrijke factor. Alles werd aangegrepen om in de kost te voorzien; er waren koeien, varkens, kippen, paarden, bijen en fruit. Tevens een liefhebberij van de boerin.

Op het erf is een duidelijke hoofdstructuur aanwezig; het erf is oost-west gericht met een ingang vanaf de Stiftstraat. Duidelijk herkenbaar is het voor-, midden- en achtererf. Het erf heeft doorzichten richting landschap en is niet besloten.

Uitgangspunt voor planvorming

- Overgang van es naar beekdal versterken; erf opnemen in de besloten beekdalrandbeplanting.
- Erfstructuur behouden en waar mogelijk versterken; bebouwing evenwijdig aan beek.



Bron: LOP provincie overijssel



Inzoom op studiegebied



Typering

Het erf is gelegen in het essen- en kampenlandschap met een hiervoor typerende erfstructuur, met een voor-, midden- en achtererf. Het voorerf is steniger van karakter, het achtererf heeft meer houten elementen. De toegang is gelegen aan het middenerf vanaf de Stiftstraat.

Het twenste erven karakter is ook hier van toepassing; het erf is een ensemble van een aantal losse gebouwen.

Het is een combinatie van verschillende bouwvolumes met een eenvoudige hoofdvorm, overwegend zadeldaken. Er is een duidelijk onderscheid in hoofd- en bijgebouwen, de nokrichtingen zijn wel vrijwel gelijk gericht; evenwijdig aan de beek.

Het erf is een van de weinig overgebleven agrarische erven gelegen aan het Stift, het ligt aan de oude toegangsweg. Direct aan de huidige voetgangerstoegang is een monumentale schuur gelegen bestaande uit vakwerk net als de Stiftschuur. De schuur is streekeigen en zeldzaam, maar verkeerd in een slechte conditie. (zie tek. bestaande situatie op volgende pagina en architectuurverkenning). Hier bevindt zich ook de toegang tot het erf, van hieruit is het erf ontstaan.

Op het erf zijn allerlei karakteristieke elementen aanwezig die cultuurhistorisch van belang zijn, door de grote diversiteit geven ze het erf een rommelig karakter. Enkele voorbeelden zijn de duiventil (afkomstig van het Storkpark uit Hengelo), de bijenschuur en kassen, de put, de wasketel en gesmeden hekwerken en poorten.

De erven op het Stift hebben een heel eigen karakter en vormen een eenheid.

Uitgangspunt voor planvorming

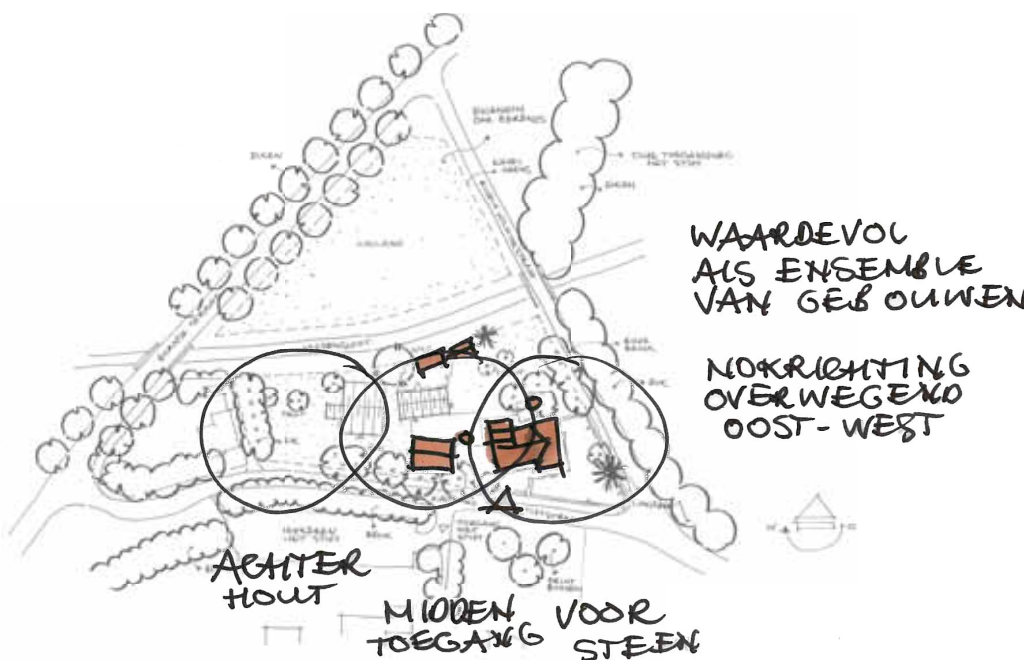
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden waar mogelijk behouden en krijgen een nieuwe passende functie.
- Functie van gebouwen moet levendigheid van het Stift versterken, op basis van het rapport van Euverman Temmink & Partners Planvisie is gekozen voor een woonbestemming, bijv. wonen voor gepensioneerde agrariërs.
- Versterken van Twents erven karakter met daarbij passende materialisering.
- Eenvoudige gebouwen met eenvoudige dakvorm passend in het ensemble.
- Waar mogelijk inpassen van de vele karakteristieke elementen waar een stukje cultuurhistorie uit af te lezen is.

Typering

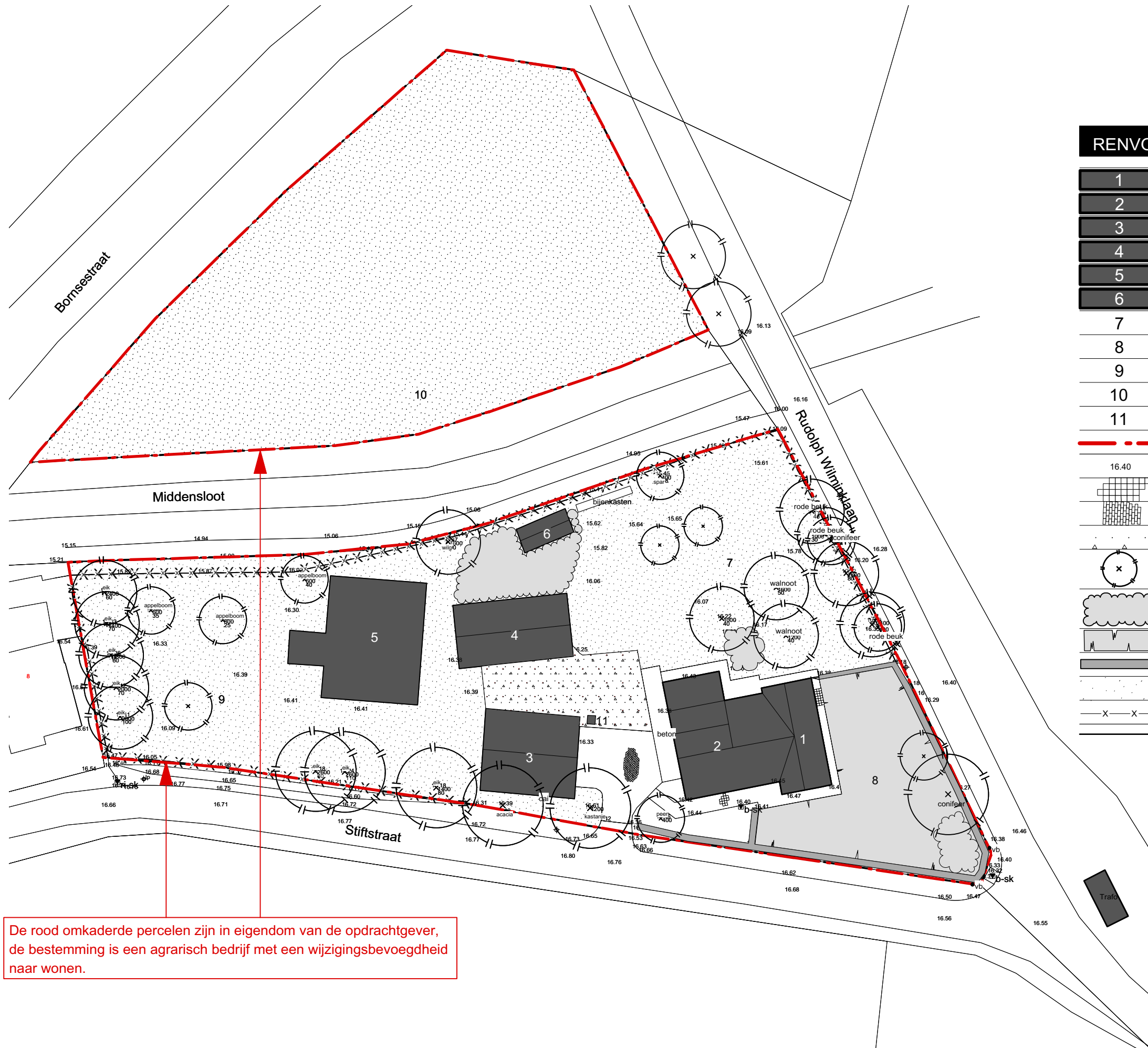
Het erf ligt in de stedelijke laag verspreide bebouwing. De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalige landbouwsysteem. Door deze eenheid van handelen ontstonden samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Elk landschap heeft zijn eigen erf type.

Ambitie

De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. De erven die vrijkomen zijn vaak te groot voor individuele burgers. Sloop van stallen is een optie, maar soms worden erven hierdoor zo klein dat ze als het ware verdampen. Deze erf ensembles kunnen door het bieden van ruimte voor extra (vervangende) bebouwing een alternatief bieden voor een deel van de woningbouw en bedrijvenopgave elders, mits dit bijdraagt aan de lokale/regionale sociaal-economische ontwikkeling. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen. Sterk verbonden met de historie en het omliggende landschap.



waardevolle elementen (zie ook architectuurverkenning)



RENVOOI BESTAANDE SITUATIE

1	woonhuis, voorhuis (1903)
2	l6s hoes (±1890)
3	vervallen schuur (±1800)
4	kippenschuur (±1975)
5	hooischuur/kapschuur open (±1960)
6	bijental + bijenkasten (functie al voor de oorlog aanwezig)
7	boomgaard/weiland kalveren/paarden
8	siertuin
9	boomgaard/weiland varkens/koeien
10	weiland schapen/kalveren/paarden
11	duiventil
---	kavelgrens
16.40	hoogtepeil in meters +NAP
	betontegels 30x30cm, grijs, blokverband
	betonklinkers dikformaat, grijs, halfsteensverband
	halfverharding puin
	bestaande boom
	bossage
	beplanting
	haag
	weide
	erfafscheiding, betonnen paaltje met gaas

De rood omkaderde percelen zijn in eigendom van de opdrachtgever, de bestemming is een agrarisch bedrijf met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.



Bron: ontwikkelingsplan 't Stift april 2009

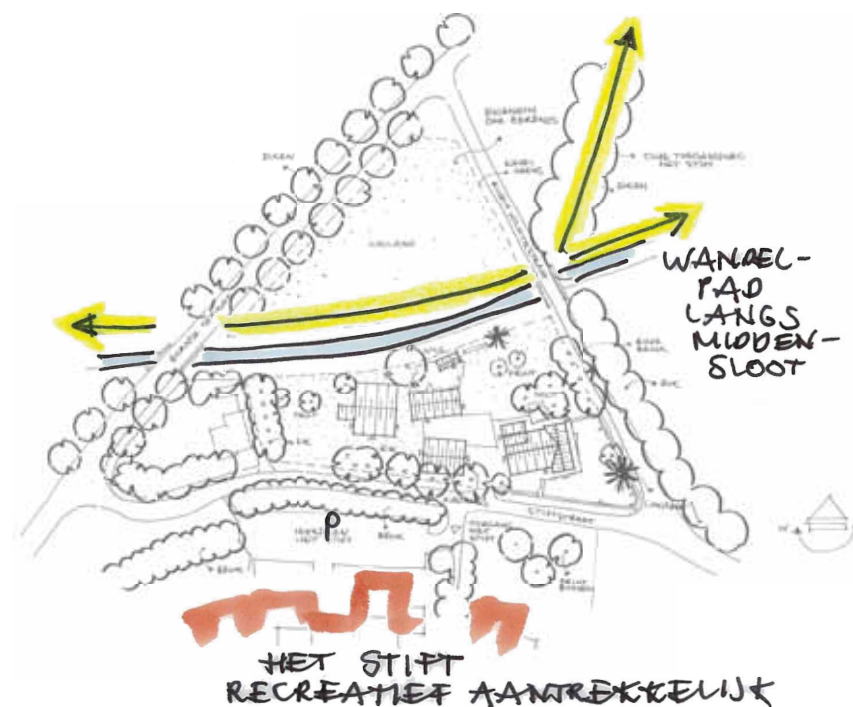
BESTAAND



NIEUW



Inzoom op studiegebied



waardevolle elementen

Typering

De lust- en leisurelaag benut de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het voegt de dimensie van he welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe, het maakt de andere lagen beleefbaar. Vanaf het eind van de 19e eeuw worden de kwaliteiten van het buitengebied steeds beter bereikbaar voor iedereen. De recreatie komt op. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden van het buitengebied. De recreatie is een belangrijke economische factor geworden, met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector.

Ambitie

De ambitie is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en beleefd door mensen, door informatie, gebruik en ontwikkeling en vertellen daarmee het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Tevens is het de ambitie de Landschappelijke structuren en gebiedskenmerken te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van her landschap te vergroten

Typering

Door de ligging, aan de Middensloot en aan het Stift, ligt het erf in een recreatief aantrekkelijk gebied. Tevens is het omringende kleinschalige essen- en kampenlandschap recreatief waardevol. Het Stift wordt jaarlijks o.a. groepsgewijs door vele mensen bezocht, er worden rondleidingen georganiseerd. In de Stiftschuur is een restaurant gevestigd. In de Stiftkerk worden muzikale evenementen georganiseerd. Veel mensen komen ook per auto, fiets of wandelend naar het Stift. Ze genieten van de rust, de historische gebouwen, de monumentale bomen en de sfeer. Tegenover het erf van de fam. Berends is een parkeervoorziening voor bezoekers aanwezig. Langs de gekanaliseerde Middensloot ten noorden van het erf is een wandelpad aanwezig. De aanwezige wandel- en fietspaden maken onderdeel uit van een groter regionaal netwerk.

Uitgangspunt voor planvorming

- Middensloot als retentie en ecologische verbidingszone gebruiken waardoor de biodiversiteit wordt vergroot, dit is recreatief aantrekkelijker. Dit in combinatie met een openbaar wandelpad langs de beek.
- Kenmerken van het landschap versterken waardoor ze beter beleefd kunnen worden, bijv. de overgang van hoog naar laag en dicht naar open.
- Kenmerken van het Twentse erf versterken door gebruik van streekeigen soorten en materialen, hierdoor wordt de cultuurhistorie beter beleefbaar gemaakt. Hier dragen ook hergebruik van de diverse kleine elementen op het erf aan bij, zoals duiventil, put, bijenstal etc.



1. Markante ligging aan het Stift, toegang vanaf de Stiftstraat



2. Vanuit toegang Stift direct zicht op vervallen schuur



3. Cultuurhistorisch waardevolle vervallen schuur in slechte staat



4. Waardevolle eiken op erfrens



5. Waardevolle groene ruimte richting beek



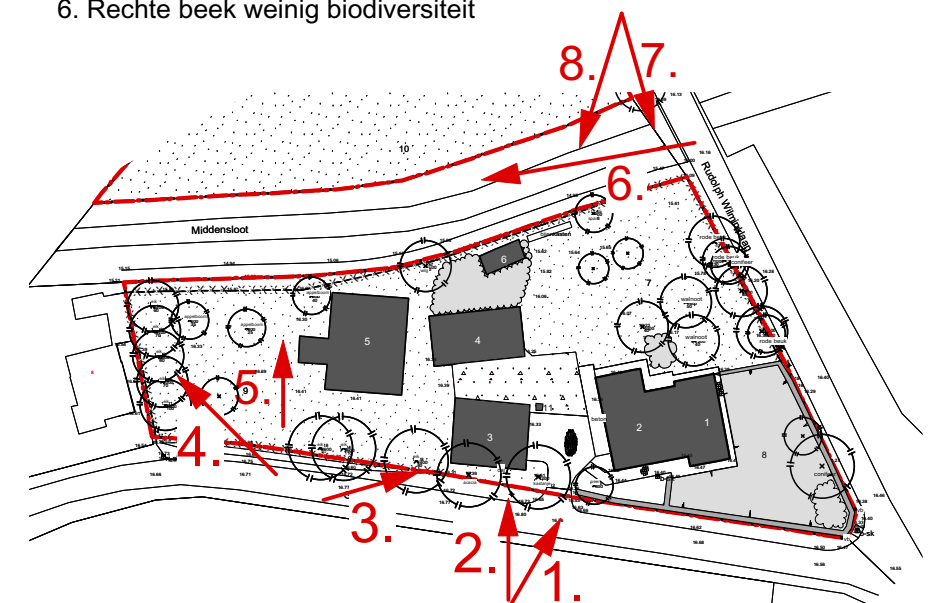
6. Rechte beek weinig biodiversiteit



7. Toegangsweg het Stift, waardevolle groene ruimte aan beek



8. Ligging aan beek met waardevolle solitaire wilg





9. Vervallen schuur grenzend aan middenruimte erf



10. Achterzijde erf verschillen bouwvolumes, begrenzing door waardevolle bomen op erfrens



11. Achterzijde boerderij aan middenruimte



12. Zicht op waardevolle solitaire wilg



13. Eenvoudige dakvlakken, geen samenhangend geheel



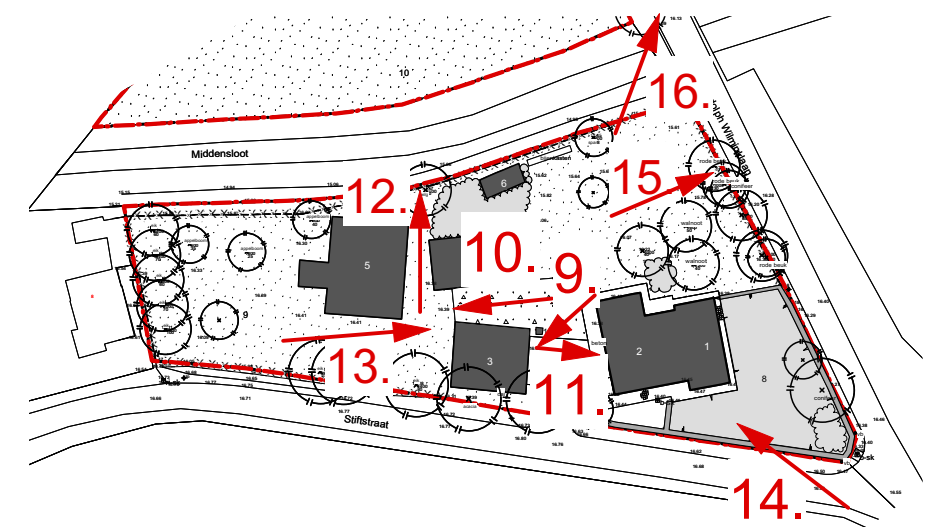
14. Waardevolle voorzijde erf met meidoornhaag, coniferen niet streekeigen

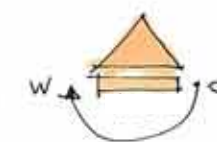


15. Waardevolle beuken- en notenbomen, coniferen niet streekeigen



16. Aangrenzende waardevolle eikenlaan; oude toegangsweg van 't Stift, waardevolle ligging aan de Middensloot





BESTAANDE SITUATIE EERIE BERENDSE
10T18 20.09.2010
TE KIEFFE T & L HKB

Voordeel:

- behoud solitaire wilg

Nadeel:

- geen doorzichten richting landschap; gesloten erf
- kleine groene ruimte aan Rudolf Wilminkstraat (vroegere kalverenweide)
- bouwblokken dicht op elkaar; kleine insteek parkeren



Voordeel:

- doorzichten richting landschap
- grotere groene ruimte aan Rudolf Wilminkstraat (vroegere kalverenweide)

Nadeel:

- kappen wilg echter snel groeiend en vervangbaar
- bouwblokken dicht op elkaar; kleine insteek parkeren



Voordeel:

- doorzichten richting landschap
- grotere groene ruimte aan Rudolf Wilminkstraat (vroegere kalverenweide)
- meer ruimte op middenerf; insteek parkeren groter

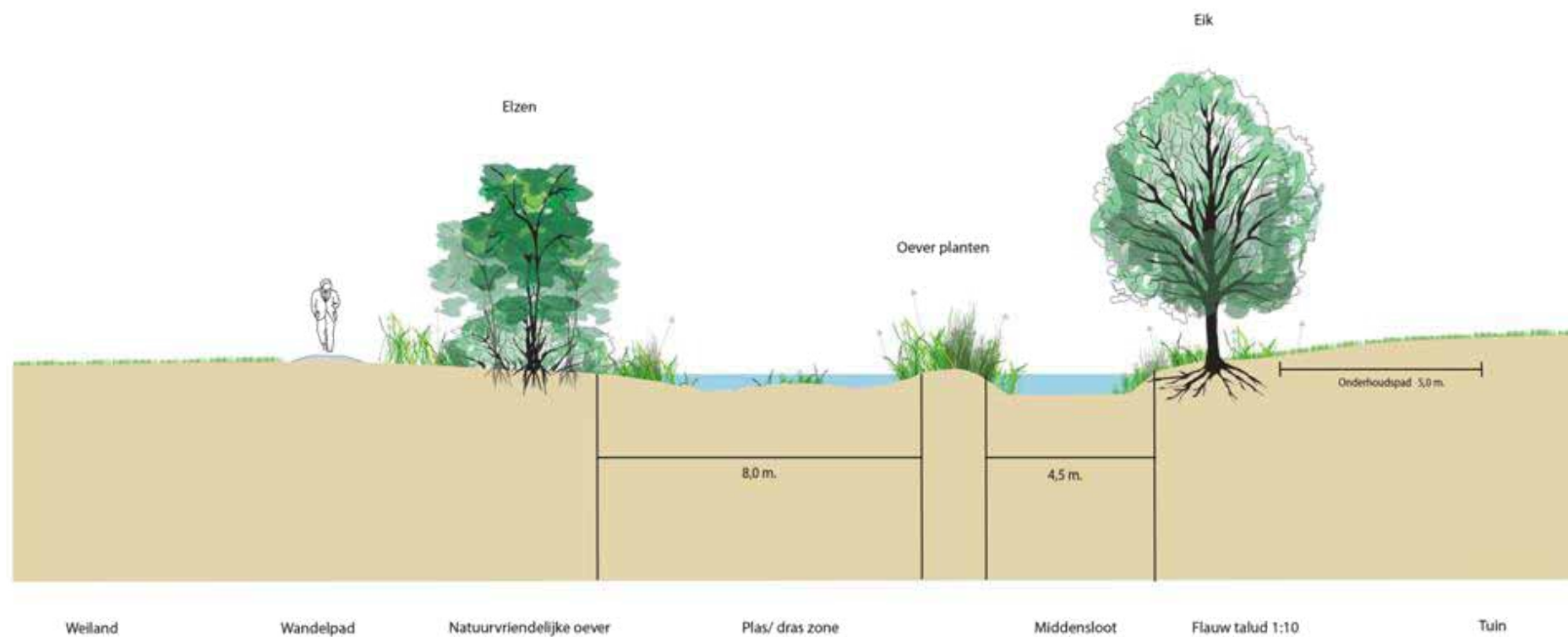
Nadeel:

- kappen wilg echter snel groeiend en vervangbaar
- terrassen over erfgrans





Dwarsprofiel A



Het ontwerp van de inrichting van de Middensloot en het weiland ten noorden van de Middensloot is tot stand gekomen in nauw overleg met het Waterschap Regge en Dinkel. Uitvoering hiervan heeft een grote meerwaarde voor de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit van het transformatieplan. Het nevenstaande profiel is gemaakt door het Waterschap, rekening houdend met eisen voor o.a. stroomsnelheid van het water, eisen aan lengte- en dwarsprofielen en mogelijkheden voor onderhoud. De Middensloot moet in ieder geval voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De intentie van het Waterschap is de aanpassing van de gehele Middensloot mee te nemen bij realisering van een nieuwe rondweg om Weerselo. Dit gedeelte echter, ten noorden van erve Berends zal mogelijk voorrang op die uitvoering krijgen.



<i>locatie</i>	Stiftstraat 6 , Weerselo
<i>opdrachtgever</i>	dhr. R.G.A. Berends
<i>onderdeel</i>	landschapsplan
<i>datum</i>	04-01-2011

B: ARCHITECTUURVERKENNING EN ANALYSE CULTUURHISTORISCHE WAARDE

voor de aanpassing van het bestaande erf op het Stift t.b.v. een erftransformatieplan. Dit erf krijgt een toevoeging van twee woonunits bij de bestaande boerderij en schuur.

schipperdouwesarchitectuur



foto bestaande situatie



HERINRICHTING ERVE BERENDS

foto's bestaande situatie

voorzijde woonboerderij aan de straatkant



achterzijde van de woonboerderij met deel



doorkijk op het erf met vervallen bijgebouw





Erve Berends, gelegen op Het Stift te Weerselo, is duidelijk zichtbaar vanaf de weg. Het erfensemble wordt gekenmerkt door de strooiing van gebouwen met verschillende kaphellingen en hoogtes.



Los Hoes 't Remmert, Dulder, gemeente Weerselo 1964

HERINRICHTING ERVE BERENDS



De boerderij is duidelijk herkenbaar als hoofdbouw, door de hoogte en de dubbele kapvorm met aan de voorzijde het woonhuis. De overige gebouwen en schuren zijn duidelijk ondergeschikt, door de lagere noklijnen en afwijkende kapvormen. De woonboerderij wordt gerenoveerd tot woonhuis met mogelijk werkgedeelte/kantoor/atelier op de deel.



Opvallend op het erf is de strooiing van gebouwen over de lengte van het erf, hierdoor zijn verschillende open plekken ontstaan. Waarbij op meerdere plekken de zichtlijnen van achteren naar voren zeer kenmerkend zijn voor het erf. Het hoofdbouw is bijna overal zichtbaar.



Afgezien van de huidige staat van de oude schuur, is de architectuur toch als waardevol te beschouwen. De oude Twentse schuur is gebouwd volgens het hallehuis principe. Dit is duidelijk zichtbaar aan het vrij hoge zadeldak tussen grotendeels houten topgevels, met rondom de karakteristieke vakwerkgevels. Om het erf haar karakteristieke uitstraling te laten behouden is het ten eerste aan te raden de schuur weer zoveel mogelijk in originele staat te herstellen en mee te nemen in de planvorming.



De open ruimtes zorgen ook voor veel verschillende doorkijkjes op de groene omgeving. Deze doorzichten en open ruimtes zullen bepalend zijn voor de toekomstige plaatsing van de nieuwe woningen.

ARCHITECTUURVERKENNING



Verschillende gebouwen met verschillend kleur en materiaalgebruik vormen samen een geheel. Door de schakering van schuurtjes en bergingen ontstaan verschillende 'verborgen' plekken. Dit gegeven kan min of meer behouden blijven, door verschillende buitenruimtes te ontwerpen. Te denken valt aan het algemene gebruik van het erf en plekken voor meer privacy. Ook zal in het ontwerp rekening worden gehouden met het toepassen van verschillende kenmerkende materialen.



Lookotte Weerselo 1960

HERINRICHTING ERVE BERENDS



Spontaan aangebouwde overkappingen en bergingen geven het erf een heel eigen karakter. De hoofdvormen blijven duidelijk herkenbaar terwijl er toch een bepaalde vrijheid is ontstaan in de loop van de tijd, om het erf aan te passen naar het gebruik en de behoefte van de bewoners.



Even als op veel Twentse erven in de omgeving, is ook hier een schuur opgetrokken met een geknikte kapvorm. Het bouwoppervlak is vrij groot, terwijl de hoofvorm en de hoogte van de schuur ondergeschikt zijn gebleven aan de boerderij. Met dit gegeven kan een woning worden ontworpen met veel leefruimte op de begane grond, waarbij de hoofvorm lager kan blijven dan de bestaande boerderij.



Veel verschillende materialen worden gebruikt, waarbij elk gebouw weer onderscheidend is door vorm en materiaalgebruik. Daken zijn voorzien van gebakken rode en antraciete pannen, maar ook afgewisseld met golfplaten. Gevels zijn opgetrokken in baksteen, al dan niet gecombineerd met hout. Er zijn zelfs prefab betonnen gevelelementen toegepast. Opvallend zijn de vele kenmerkende raampartijen met verschillende roedeverdelingen, die zijn toegepast.

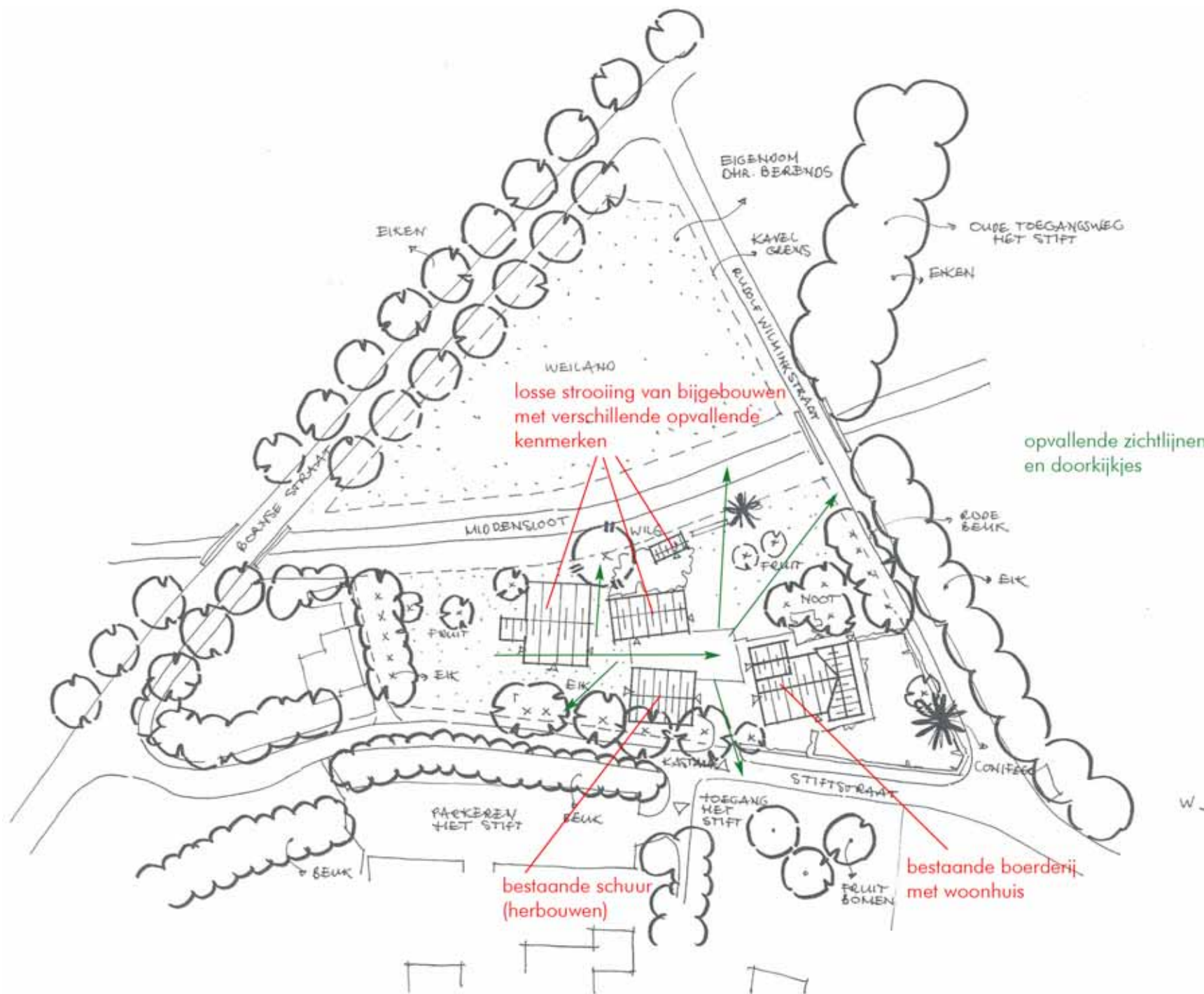


Een belangrijke plek, welke vrij dient te blijven van bebouwing, is de oude waterput. Deze is bestemd als waardevol en zal in de nieuwe erfinrichting worden opgenomen.

ARCHITECTUURVERKENNING

UITGANGSPUNTEN ARCHITECTUUR:

- de identiteit van het erf behouden, zichtlijnen en strooiing van gebouwen met karakterstieke elementen
- de nieuwe woningen zijn ondergeschikt aan de hoofdboerderij.
- een gezamenlijk erf, geen voortuinen
- de auto's onderbrengen in de bestaande schuur, autoluw erf
- de waardevolle ingestorte schuur herbouwen als berging en stalling van auto's
- 2 x een schuurachtige massa, met in totaal 4 woon-eenheden
- in een gedekte donkere kleur, onderscheidend van bestaande karakteristieke boerderijgebouwen
- onderscheid tussen de bestaande blokken
- bijvoorbeeld zwarte planken met gebakken pannen en rode baksteen



BESTAANDE SITUATIE ERVE BERENDS
10T18 20.08.2010
TE KLEFFE TAIL HKB



HERINRICHTING ERVE BERENDS

REFERENTIEBEELDEN

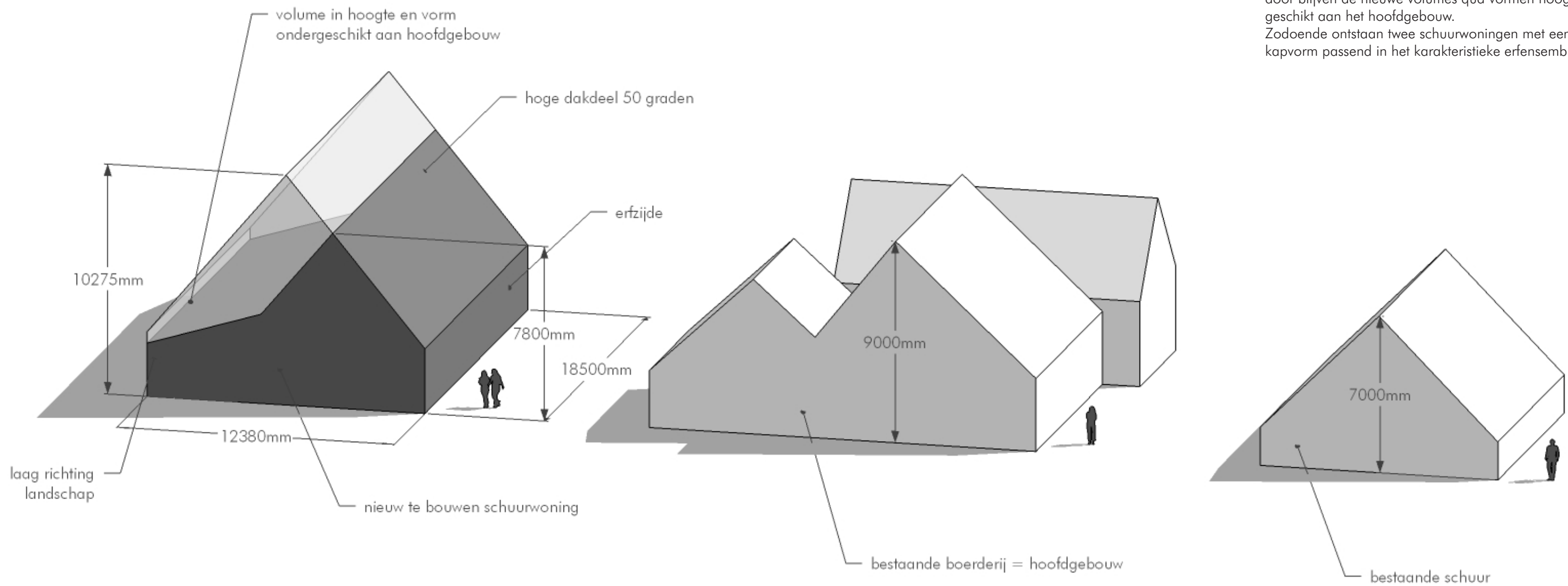


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bij de twee nieuwe bouwvolumes is uitgegaan van een kap-helling van 50 graden zoals is voorgeschreven in het bestemmingsplan.

Door de achterzijde echter gedeeltelijk te verlagen, kan de hoogte beperkt blijven ten opzichte van de boerderij. Hierdoor blijven de nieuwe volumes qua vormen hoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Zodoende ontstaan twee schuurwoningen met een geknikte kapvorm passend in het karakteristieke erfensemble.

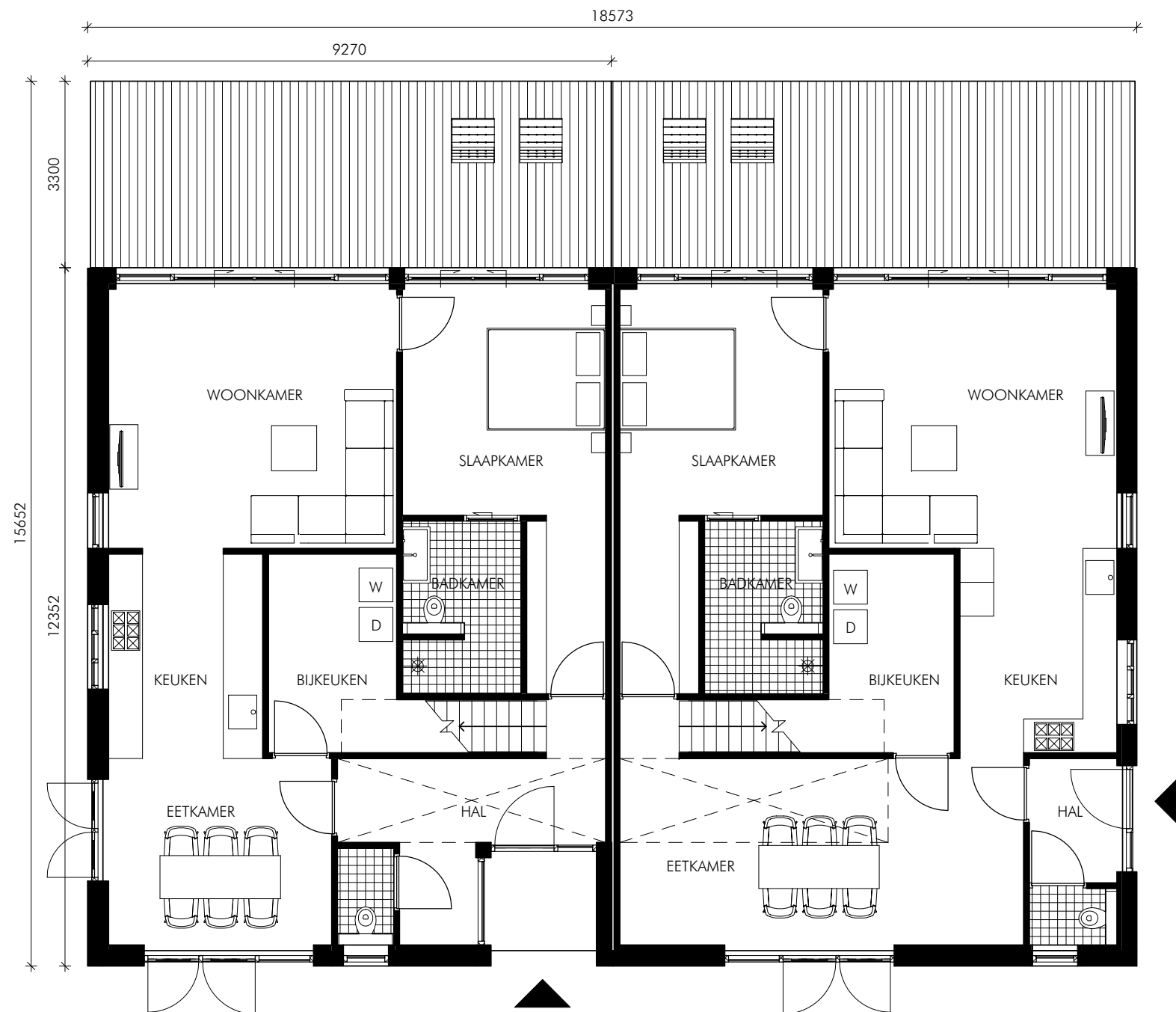


VOORSTEL 4 SENIORENWONINGEN

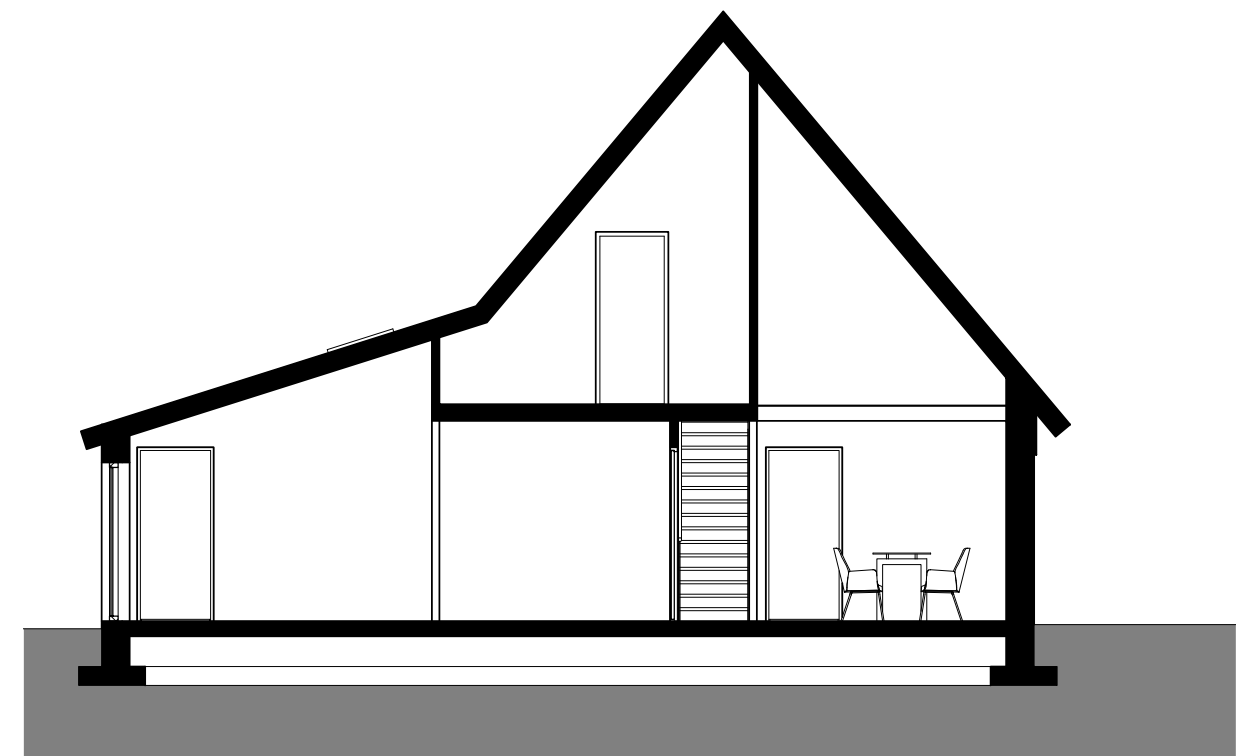
Woning A is gelegen aan de achterzijde van het erf en heeft een overwegend houten gevel, met een dakbedekking van rode gebakken pannen.

Woning B, gelegen aan het erf, onderscheidt zich door meer variatie van materiaalgebruik als metselwerk, houten delen, en op het dak antraciete gebakken pannen.

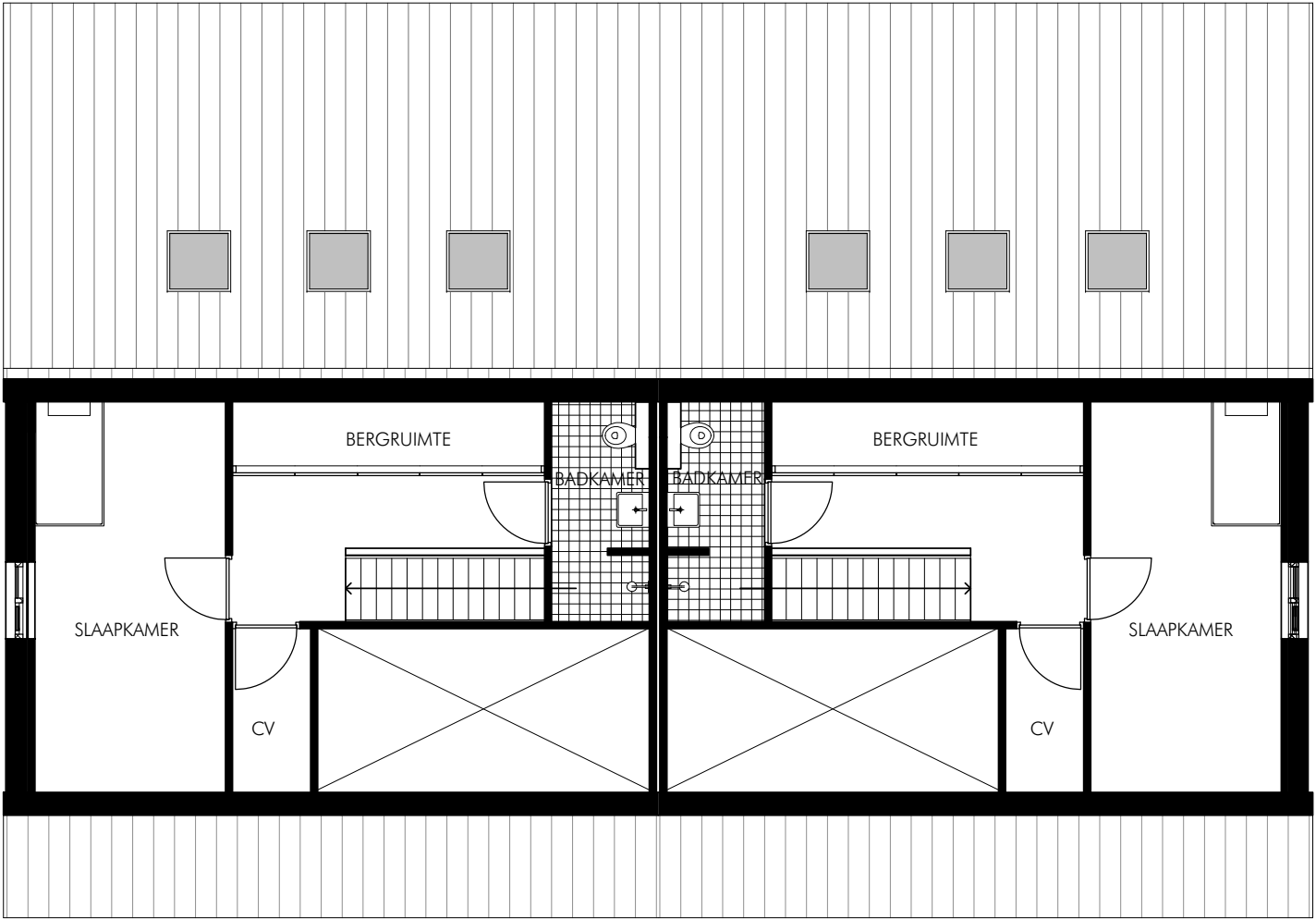
Voor de seniorendoelgroep is een indeling gemaakt met slaapkamer en badkamer op de begane grond.



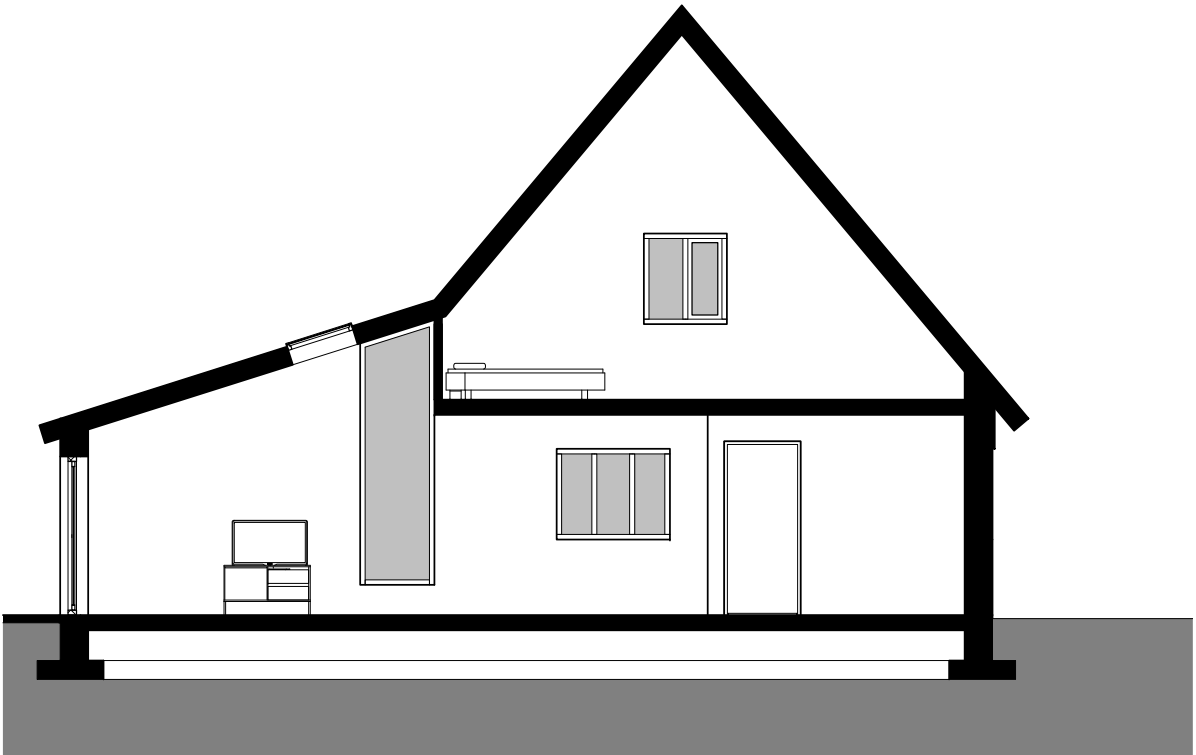
begane grond
schaal 1:100



dwarsdoorsnede 1
schaal 1:100



verdieping
schaal 1:100



dwarsdoorsnede 2
schaal 1:100



voorgevel



rechter zijgevel

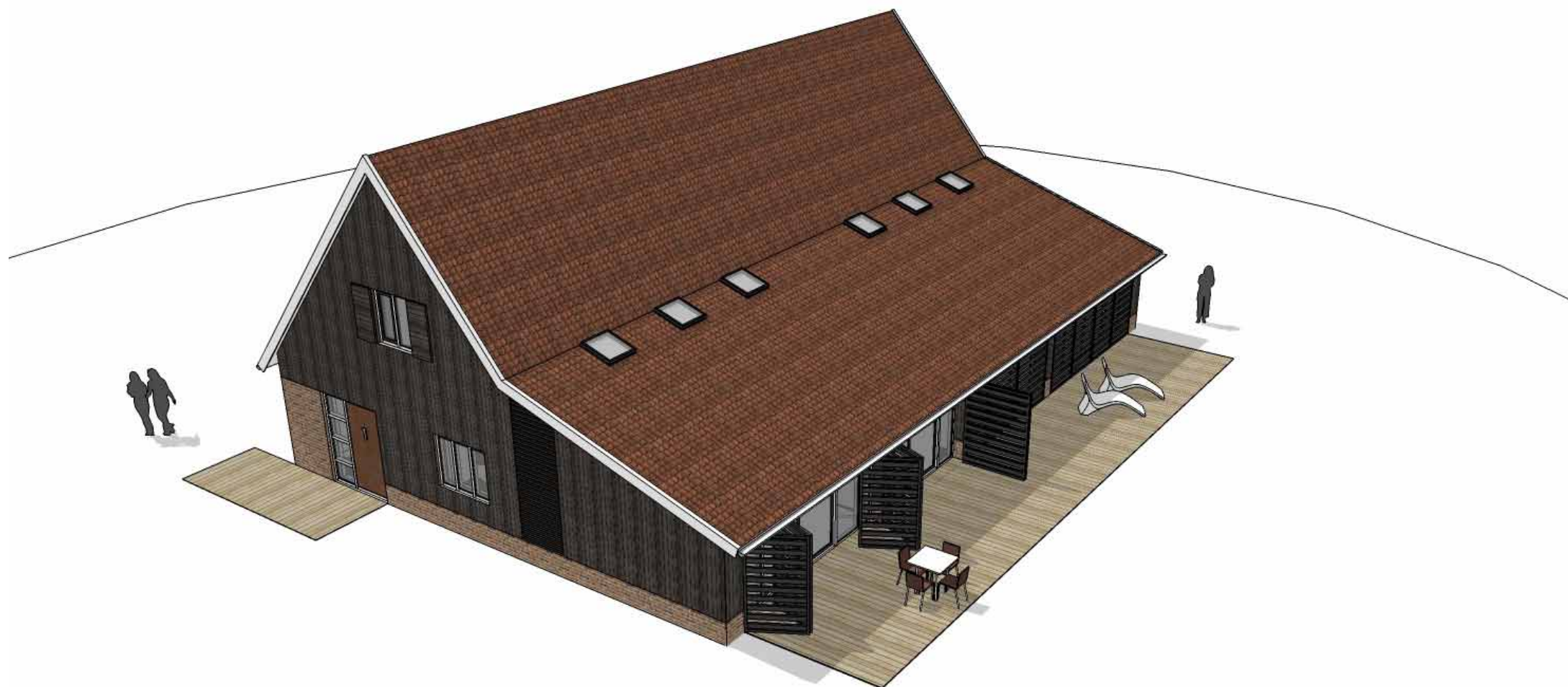


linker zijgevel



achtergevel

GEVELS SCHAAAL 1:100
woning A



VOGELVLUCHTEN
Woning A

vogelvlucht achterzijde



vogelvlucht voorzijde

PERSPECTIEVEN
Woning A



perspectief voorzijde links

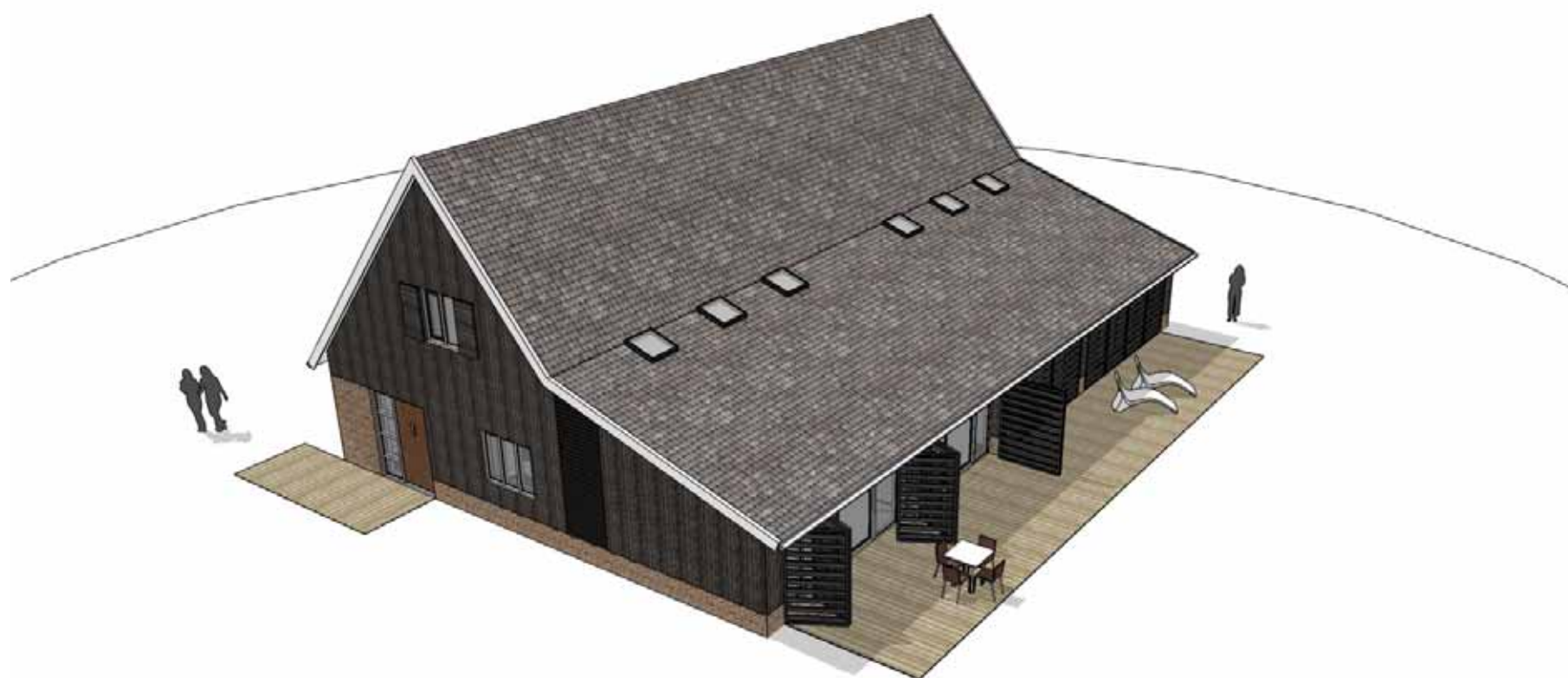


perspectief achterzijde



perspectief voorzijde rechts

VOORSTEL MATERIALISERING
Woning B



vogelvlucht achterzijde



perspectief achterzijde



perspectief voorzijde



HERINRICHTING ERVE BERENDS

ERFINRICHTING

vogelvlucht zuid-oost



vogelvlucht noord



perspectief vanaf parkeerterrein



perspectief vanaf entree erf



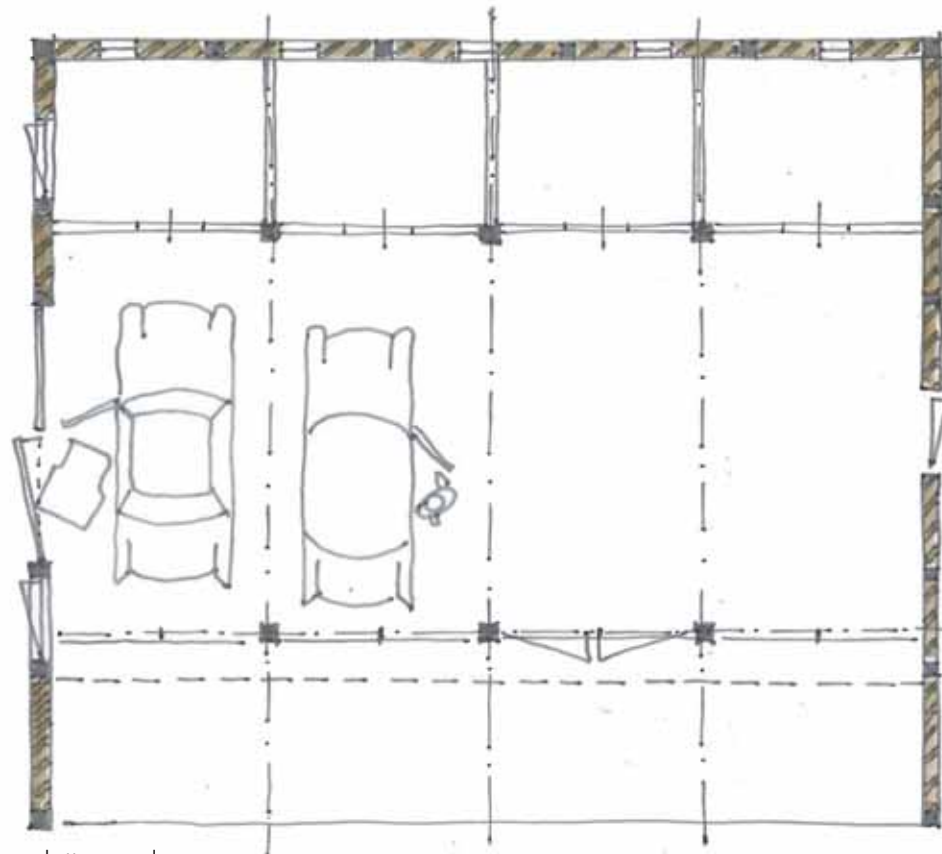
perspectief vanaf de beek



perspectief erf



kopgevel als bestaand
schaal 1:100



plattegrond
schaal 1:100



vogelvlucht erf



figuur 1: erfstructuurplan Stiftstraat d.d. 10 december 2010 zoals gepresenteerd door Te Kieffe landschapsonwerpers

Conclusie en doorkijk op de uitvoering.

De opdrachtgever is voornemens 4 grondgebonden woningen aan de Stiftstraat 6 te Weerselo te realiseren. De gemeente Dinkelland wil medewerking verlenen aan vier verschillende eenheden:

3 eenheden voor wonen (gerenoveerde boerderij en twee clusters met elk twee wooneenheden) en een kapschuur voor overdekte parkeerplaatsen en bergingen (kapschuur). Verder is een gezamenlijke tuin en erf opgenomen. In figuur 1 staat het inrichtingsvoorstel zoals besproken met de gemeente Dinkelland. De verwachting is dat het waterschap Regge en Dinkel in mei 2011 bestuurlijk akkoord geeft de Middensloot te laten meanderen.

Programma van Eisen

- De nieuwe bebouwing mag geen onevenredige afbreuk doen aan cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- De woningen en het erf dienen geschikt te zijn voor de doelgroep senioren (agrariërs) uit het buitengebied (b.v. nultredenwoning) en 1 of 2 persoonshuishoudens.
- De oppervlakte van de nieuwe woonbebouwing mag niet meer bedragen dan 440 m².
- De oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m².
- De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- Een dakhelling van minimaal 50 graden.
- Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Het resultaat van dit transformatieplan is de mogelijkheid seniorenwoningen te realiseren voor bewoners van het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Daaromheen worden er eveneens voorzieningen getroffen voor nieuwe natuur, waterberging in de Middensloot en recreatie. De grote cultuurhistorische waarde van het Stift is meegenomen in de planvorming. De plannen worden op dit moment verder uitgewerkt (o.a. beeldkwaliteitsplan) en bij de gemeente aangeboden ter beoordeling voor de omgevingsvergunning.

- Het stappenplan en tijdschema is als volgt:

Stap	Tijd
1 Beoordeling en goedkeuring transformatieplan	Januari – februari 2011
2 Voorbereiding omgevingsvergunning	Februari – maart 2011
3 Start omgevingsvergunning	April 2011
4 Goedkeuring omgevingsvergunning	December 2011
5 Start verkoop	Januari 2012
6 Start realisatie van het plan (afh. van verkoop)	Maart 2012
7 Afronding van het plan	December 2012

schipperdouwesarchitectuur

Hof van Bissinghe 1
7642 DB, Wierden

t. 0546-578710
f. 0546-572243

e. info@sd-architectuur.nl
w. www.sd-architectuur.nl